

臺灣高等法院民事判決

109年度重上更一字第196號

上訴人 德年國際股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 呂台年

訴訟代理人 張樹萱律師

被上訴人 陳田文

訴訟代理人 劉韋廷律師

林于舜律師

上列當事人間請求履行契約等事件，上訴人對於中華民國107年2月22日臺灣臺北地方法院106年度重訴字第738號第一審判決提起上訴，經最高法院發回更審，本院於110年8月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付新臺幣貳仟捌佰捌拾萬元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。第一、二審及發回前第三審訴訟費用（除確定部分外），由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

上訴人之法定代理人原為呂宵螢，嗣變更為呂台年，並據其聲明承受訴訟，有卷附公司變更登記表及聲明承受訴訟狀可稽（見本院卷第21-29頁），核與民事訴訟法第175條規定相符，應予准許。

貳、實體部分：

一、被上訴人主張：上訴人於民國97年間銷售「臺北一莊」土地，明知坐落新北市○○區○○○段○○○○段00000000地號土地（下稱系爭土地），自71年間起即劃入東北

角海岸風景特定區之一般保護區，並自79年間起籌設為柏林高爾夫球場預定用地，未持續實際作為農業使用，不合於99年2月1日修正前都市計畫法臺灣省施行細則第27條第1項第14款規定「原作農業使用」之要件，不得申請建築農舍；竟以興建高級莊園別墅型農舍為宣傳，保證得以作為農舍用地，致伊陷於錯誤，於97年7月1日以新臺幣（下同）2880萬元向上訴人買受系爭土地，並簽訂土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約）及土地買賣補充協議書（下稱系爭補充協議），約定系爭土地移轉登記後4年內未完成農舍興建或周邊設施，伊得請求上訴人買回系爭土地。嗣伊已如數給付價金，並於110年7月15日取得系爭土地所有權，然於106年調閱地籍資料時，始知悉系爭土地無法達成興建農舍之預定效用，上訴人亦故意不告知系爭土地具有無法興建農舍之瑕疵，而有債務不履行之情事。爰依民法第92條第1項規定，撤銷買受系爭土地之意思表示，並依第114條第1項、第113條、第179條規定，或依民法第360條規定，或依系爭補充協議第3條約定，擇一請求上訴人返還或賠償伊2880萬元，及加計自系爭土地移轉所有權登記翌日即97年7月16日起算法定遲延利息之判決（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴。未繫屬本院部分，不另贅述）。並於本院答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：系爭土地雖曾為柏林高爾夫球場預定用地，然該開發案始終僅於計畫開發階段，系爭土地仍處於未開發、保持可供農用之狀態，依99年2月1日修正前都市計畫法臺灣省施行細則第27條第1項第14款規定，自得比照農業區相關規定申請興建農舍；而伊所銷售另筆坐落新北市○○區○○○段○○○○段00○0地號，及同區○○段000之0、000地號土地，均已完成農舍申請及建造，並非不得興建農舍；且系爭土地使用分區為公開資料，被上訴人亦多次至現場查看，自始即知悉系爭土地為都市計畫保護區之土地，伊並無詐欺情事，被上訴人亦無陷於錯誤之可能。況被上訴人於97年已

01 購買系爭土地，竟稱於106年2月間調閱地籍資料始知受騙，
02 顯有違常情，其撤銷權之行使，已逾1年除斥期間。另伊並
03 未保證系爭土地可供興建農舍使用，且兩造關於農舍興建之
04 爭議，已於系爭補充協議第3條約定以買回方式處理，被上
05 訴人無從再依民法第360條規定請求損害賠償。又被上訴人
06 自系爭土地移轉登記後，從未曾委託伊興建農舍，自無從依
07 系爭補充協議第3條，請求伊買回系爭土地等語，資為抗
08 辯。並於本院上訴聲明：如主文所示。

09 三、查，(一)被上訴人於97年7月1日以2880萬元向上訴人買受系爭
10 土地，並於同日簽訂系爭買賣契約及系爭補充協議；被上訴
11 人已給付價金完畢，上訴人則於97年7月15日將系爭土地所
12 有權移轉登記予被上訴人；(二)系爭土地於71年3月10日劃入
13 東北角海岸風景特定區計畫案之「一般保護區」範圍，並經
14 教育部以79年9月24日台（79）體字第47360號核准設立（籌
15 設）柏林高爾夫球場，嗣於98年12月3日遭廢止設立籌設許
16 可等情，有卷附系爭買賣契約、系爭補充協議、土地登記謄
17 本、地籍異動索引、新北市政府都市計畫土地使用分區（或
18 公共設施用地）證明書、行政院體育委員會公告可憑（見原
19 審卷第14-18頁、第31-36頁、第130頁、本院前審卷第283
20 頁、本院卷第117-119頁），並為兩造所不爭執（見本院卷
21 第238頁），堪信為真。

22 四、本件應審究者為(一)被上訴人是否受上訴人詐欺，而買受系爭
23 土地？若是，則被上訴人依民法第92條第1項規定撤銷其買
24 受系爭土地之意思表示，並依民法第114條第1項、第113
25 條、第179條規定，請求上訴人返還價金，有無理由？(二)系
26 爭土地是否欠缺上訴人保證得以興建農舍之預定效用？上訴
27 人是否故意不告知系爭土地具有無法興建農舍之瑕疵？如
28 是，則被上訴人依民法第360條規定，請求上訴人賠償其價
29 金損害，有無理由？(三)被上訴人依系爭補充協議第3條約
30 定，請求上訴人應買回系爭土地，有無理由？茲分別論述如
31 下：

01 (一)被上訴人是否受上訴人詐欺，而買受系爭土地？若是，則被
02 上訴人依民法第92條第1項規定撤銷其買受系爭土地之意思
03 表示，並依民法第114條第1項、第113條、第179條規定，請
04 求上訴人返還價金，有無理由？

05 1.按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思
06 表示，民法第92條第1項前段定有明文。所謂詐欺，係欲相
07 對人陷於錯誤，故意示以不實之事，令其因錯誤而為意思之
08 表示，脅迫則係指相對人或第三人故意告以危害，致表意人
09 心生恐懼而為意思表示之行為而言。又主張被詐欺、脅迫而
10 為表示之當事人，應就此項事實負舉證之責任。

11 2.經查：

12 (1)、89年12月29日制定，99年2月1日修正前都市計畫法臺灣
13 省施行細則第27條第1項第14款規定，保護區為國土保
14 安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能而
15 劃定，經縣市政府審查核准，於都市計畫發布實施前，
16 原有作農業使用者，在不妨礙保護區之劃定目的下，得
17 比照農業區之有關規定及條件，申請建築農舍及農業產
18 銷必要設施；嗣於99年2月1日修正前揭規定，並移至同
19 條第15款，而定有明文。

20 (2)、系爭土地於97年1月10日分割自新北市○○區○○○段
21 ○○○○段0號土地(下稱原1號土地)等情，有卷附土地
22 登記謄本、地籍異動索引可稽(見原審卷第33-36頁)。
23 而原1號土地業於71年3月10日經新北市政府列為東北角
24 海岸風景特定區計畫案之「一般保護區」土地；嗣教育部
25 於79年9月24日台(79)體字第47360號函核准設立柏林高爾夫球場，於82、83年間取得雜項執照，並進行雜
26 項工程，於87年間完成地上物清除、整地工程、主要排
27 水系統、球道整型、球車道路鋪設、景觀池、果嶺、邊
28 坡植生、球道植草等工程，有卷附新北市政府都市計畫
29 土地使用分區(或公共設施用地)證明書、柏林高爾夫
30 球場環境影響調查報告(見原審卷第31頁、本院前審卷
31

第245-257頁)。惟原地主即訴外人臻青開發股份有限公司、郭兆東財務困難，經臺灣基隆地方法院於93年3月30日拍賣包含原1號土地在內之原預定柏林高爾夫球場用地，當時部分土地僅完成整地工程，部分已完成排水設施並種植草皮，但因維護不佳，現況雜草叢生，尚未達可使用狀態，出入道路通行不易，其上無任何建物或經濟作物，有卷附拍賣公告可稽(見原審卷第131-137頁反面)。其後經拍定人轉售拍賣土地予上訴人及訴外人柏林育樂有限公司(下稱柏林公司)合作開發，柏林公司並向主管機關即行政院體育委員會申請展延柏林高爾夫球場設立許可，於95年3月8日決議展延籌設許可至97年12月31日(見本院前審卷第263-265頁)。嗣柏林公司陸續申請高爾夫球場後續開發，並於98年7月10日決議再次展延籌設許可，惟於98年12月3日遭行政院體育委員會廢止柏林高爾夫球場籌設許可等情，有卷附為柏林高爾夫球場變更開發計畫後續事宜召開協調會議、行政院體育委員會98年7月24日體委設字第0980019042號函、98年12月3日體委設字第0980026138號函可稽(見本院前審卷第267-285頁)。

- (3)、再者，內政部營建署就柏林高爾夫球場廢止籌設許可後，於開發期間進行開挖整地，其未領得使用執照是否應先辦理撤銷相關申請，回復原地形地貌再依規定申請農舍，因其未回復原來之使用如何推斷係原做農業使用等疑義，於99年6月14日召集相關單位，召開「研商都市計畫法臺灣省施行細則第27條第1項第15款規定申請興建農舍之認定疑義」會議討論釐清，會議結論認依修正前都市計畫法臺灣省施行細則第27條第1項第15款規定條文之訂定意旨，係為保障都市計畫保護區內土地於都市計畫發布實施前農民實際為直接從事農業生產所作農業使用，於都市計畫發布實施後，仍實際直接從事農業生產，基於便於就近從事農作生產提供工作及居住場

所，始得比照農業區之有關規定及條件申請建築農舍及農業產銷必要設施；而所謂「原有做農業使用」，係指在都市計畫欲辦理發布實施當時，仍實際直接從事農業生產使用而言；且於都市計畫發布實施後，仍應持續實際直接從事農業生產，始得依修正前都市計畫法臺灣省施行細則第27條第1項第15款規定辦理等情，有該次會議記錄在卷可憑（見原審卷第37-40頁）。足認內政部營建署99年6月14日「研商都市計畫法臺灣省施行細則第27條第1項第15款規定申請興建農舍之認定疑義」會議決議後，始確認保護區內之土地，需於都市計畫發布實施後，仍持續實際直接從事農業生產，始得比照農業區相關規定申請建造農舍。

(4)、由上可知，柏林公司高爾夫球場開發計畫，係於98年12月3日始遭行政院體育委員會廢止籌設許可；而關於保護區內之土地，得否興建農舍，亦於內政部營建署99年6月14日「研商都市計畫法臺灣省施行細則第27條第1項第15款規定申請興建農舍之認定疑義」會議決議後，始確認需於都市計畫發布實施後，仍持續實際直接從事農業生產，始得比照農業區相關規定申請建造農舍。則兩造於97年7月1日簽訂系爭買賣契約及系爭補充協議時，關於系爭土地是否得以興建農舍乙節，尚未經主管機關明確否准，實難認上訴人於銷售系爭土地時，明知系爭土地不符合修正前都市計畫法臺灣省施行細則第27條第1項第14款規定，不得興建農舍，仍出售系爭土地予被上訴人，主觀上具有詐欺之故意。

(5)、準此，被上訴人既未能證明上訴人明知系爭土地不得興建農舍，仍出售系爭土地予被上訴人，主觀上具有詐欺之故意，則其執此為由，依民法第92條第1項規定，撤銷受詐欺之意思表示，再以買受行為依民法第114條第1項規定為無效，而依民法第113條、第179條規定，請求上訴人返還價金2880萬元，即非有理。

01 (二)系爭土地是否欠缺上訴人保證得以興建農舍之預定效用？上
02 訴人是否故意不告知系爭土地具有無法興建農舍之瑕疵？如
03 是，則被上訴人依民法第360條規定，請求上訴人賠償其價
04 金損害，有無理由？

05 1.按物之瑕疵，買受人得否依民法第360條規定請求損害賠
06 償，則以有買賣之物，缺少出賣人所保證之品質或出賣人故
07 意不告知物之瑕疵情形為限。

08 2.經查：

09 (1)、承前所述，系爭土地既經內政部營建署99年6月14日
10 「研商都市計畫法臺灣省施行細則第27條第1項第15款
11 規定申請興建農舍之認定疑義」會議決議後，方確認保
12 護區內之土地，於都市計畫發布實施後，仍持續實際直
13 接從事農業生產，始得比照農業區相關規定申請建造農
14 舍，則系爭土地是否存在無法興建農舍之瑕疵，於兩造
15 97年7月1日簽訂系爭買賣契約及系爭補充協議時，仍有
16 不明，尚難遽認上訴人故意不告知系爭土地具有無法興
17 建農舍之瑕疵。

18 (2)、參以被上訴人購買系爭土地時，即知悉系爭土地原為柏
19 林高爾夫球場預定用地；且系爭買賣契約之前言，已載
20 明：「甲方(指被上訴人)充分知悉承購此土地須持有並
21 設籍台北縣滿2年以上始得興建農舍使用，相關程序依
22 農業發展條例及農業用地興建農舍辦法之規定辦理」
23 (見原審卷第14頁)。而系爭買賣契約及系爭補充協議，
24 並無關於上訴人保證系爭土地得以興建農舍之約款；兩
25 造甚至於系爭補充協議第3條，列載系爭土地於移轉登
26 記後4年內如未完成農舍興建，或4年內未達成系爭補充
27 協議第1、2條之承諾，上訴人同意買回之約定(詳後
28 述)。可見被上訴人於買受系爭土地時，應知悉系爭土
29 地原為柏林高爾夫球場預定用地，將來是否得以興建農
30 舍，仍須依照農業發展條例及農業用地興建農舍辦法之
31 規定辦理，兩造並因此立有買回之約定，尚難認上訴人

01 出售系爭土地時，已保證系爭土地必然得以興建農舍。

02 (3)、此外，被上訴人亦未提出其他具體證據證明上訴人保證
03 系爭土地得以興建農舍，或故意不告知系爭土地具有無
04 法興建農舍之瑕疵。故被上訴人以系爭土地欠缺上訴人
05 保證得以興建農舍之預定效用，及上訴人故意不告知系
06 爭土地具有無法興建農舍之瑕疵，而依民法第360條規
07 定，請求上訴人賠償其價金2880萬元之損害，亦非有
08 理。

09 (三)被上訴人依系爭補充協議第3條約定，請求上訴人應買回系
10 爭土地，有無理由？

11 1.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
12 辭句，民法第98條定有明文。惟解釋契約，固須探求當事人
13 立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表
14 示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更
15 為曲解；契約應以當事人立約當時之真意為準，而真意何
16 在，又應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不
17 能拘泥文字致失真意。

18 2.經查：

19 (1)、觀諸系爭補充協議第1條約定：「本地塊坐落位置之房
20 屋，賣方承諾自買方委託賣方興建開工日起算450天工
21 作日內完成領取使用執照」；第2條約定：「上述房屋
22 交付買方使用之同時，賣方承諾社區安全管制中心、高
23 爾夫果嶺練習場、社區菁英會館、生態景觀湖、生態農
24 莊、健康養生會館、可愛生態動物園區、休閒馬場、寵
25 物旅館全部完成，並提供物業管理進駐服務」；第3條
26 約定：「乙方（指上訴人）同意本宗土地於移轉登記後
27 4年內如未完成農舍興建、或4年內未達成前二條承諾事
28 項，乙方同意於甲方通知後1個月內，依本契約所訂之
29 買賣價金加計年利率百分之5之利息並負擔登記規費、
30 印花稅、代書費等相關費用買回本宗土地」（見原審卷
31 第18頁）。可知上訴人承諾自被上訴人委託其興建開工

01 日起算450天工作日內，完成興建農舍並領取使用執
02 照，同時提供上開公共設施及物業管理進駐服務；如於
03 系爭土地移轉登記後4年內未完成農舍興建，及提供上
04 開公共設施及物業管理進駐服務，上訴人同意按買賣價
05 金加計週年利率5%，並負擔相關稅費，而買回系爭土
06 地。

07 (2)、觀諸系爭買賣契約第1條約定，不動產標的物為系爭土
08 地，面積4865平方公尺（約1471.66坪），買賣價金288
09 0萬元（見原審卷第14頁），依其文義所載，買賣標的
10 僅為系爭土地，並無農舍之價額、形式、坪數、規格、
11 建材等細部約定，顯然不包含興建農舍。參以上訴人銷
12 售系爭土地時之土地價格表所示，當時系爭土地（即編
13 號11-e、11-e-1）銷售定價及面積，為系爭0之000地號
14 土地906.59坪，每坪4萬7000元；系爭0之000地號土地
15 面積565.07坪，每坪1萬6000元，總計1471.66坪，總價
16 5165萬0850元（見原審卷第14頁、本院前審卷第451
17 頁、第486頁、第505頁，計算式： $47000 \times 906.59 + 1600$
18 $0 \times 565.07 = 000000000$ ）。堪信系爭買賣契約之價金，僅
19 為系爭土地之價金，不包含農舍建造之報酬，兩造係經
20 折讓後，就系爭土地議定以2880萬元成交。則被上訴人
21 於買賣當時既經評估系爭土地將來可能興建農舍，而願
22 以高於公告現值之價格購買系爭土地，乃屬契約自由行
23 為，尚難以此遽認上訴人即負有興建農舍之義務。

24 (3)、佐以被上訴人購買系爭土地後，尚需經農業產銷輔導、
25 客製化服務說明、客戶生活與居住需求訪談、簽立客製
26 化建築設計與營造委辦意向書、確認建築風格與建築師
27 人選、進行設計與討論、確認設計內容與預算、簽立委
28 建契約與其它設計合約、申請建築執照、進行施工、申
29 領使用執照、產權登記完成、竣工驗收交屋等階段，方
30 能完成農舍興建等情，亦有卷附客製化流程圖（見原審
31 卷第87頁）可稽。參諸被上訴人並非必須委託上訴人興

01 建農舍等情，業據兩造陳明在卷(見原審卷第80頁、第1
02 42頁反面)。可見被上訴人購買系爭土地後，至少尚需
03 與上訴人簽立客制化建築設計與營造委辦意向書，確認
04 設計內容與預算，另再簽立委建契約及其他設計合約，
05 委託上訴人興建農舍，上訴人方負有興建農舍之義務。

06 (4)、至於被上訴人雖經上訴人介紹，而與德國「GRAFT」設
07 計團隊進行討論，有卷附建築設計團隊介紹資料，及建
08 案推銷圖說可稽(見原審卷第88-92頁)。然被上訴人自
09 陳為口頭見面會議，僅進行至客製化流程之「進行設計
10 與討論」階段等語(見本院前審卷第113頁、114頁)。足
11 見被上訴人當時僅就農舍建造乙事進行詢價，並未進行
12 至客製化流程之「確認設計內容與預算」部分，就欲興
13 建之農舍形式、坪數、建材等內容達成共識，而與上訴
14 人及「GRAFT」簽立委建契約及其他設計合約，委託上
15 訴人興建農舍，自難認兩造已就委建農舍之形式及報酬
16 等契約重要之點達成合意。

17 (5)、準此，系爭買賣契約之標的僅為系爭土地，不包含興建
18 農舍；且被上訴人僅係就農舍建造乙事進行詢價，並未
19 與上訴人確認農舍興建之內容與預算，且簽立委建契約
20 及其他設計合約，而委託上訴人興建農舍，核與系爭補
21 充協議第1條及第3條買回之要件不符。故被上訴人依系
22 爭補充協議第3條約定，請求上訴人給付2880萬元買回
23 系爭土地，尚非有理。

24 (四)又被上訴人依民法第92條第1項規定，撤銷買受系爭土地之
25 意思表示，並依民法第114條第1項、第113條、第179條規
26 定，或依民法第360條規定，或依系爭補充協議第3條約定，
27 擇一請求上訴人返還或賠償2880萬元，既非有理；則其餘撤
28 銷權之行使是否逾1年之除斥期間，及上訴人之同時履行抗
29 辯，是否可採等爭點，已毋庸論述，併此敘明。

30 五、綜上所述，被上訴人依民法第92條第1項規定，撤銷買受系
31 爭土地之意思表示，並依民法第114條第1項、第113條、第1

79條，或依同法第360條規定，或依系爭補充協議第3條約定，請求上訴人給付2880萬元及自97年7月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，並為准免假執行之宣告，尚有未合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院將此部分予以廢棄，並改判如主文第2項所示。

六、至於被上訴人聲請傳喚證人周紀維，欲證明其非因保護區內土地將變更成乙種旅館用地，而購買系爭土地，與上訴人所謂變更東北角海岸風景特定區計畫案全然無涉部分，因此部分僅為被上訴人購買系爭土地之動機，核與上訴人是否詐騙被上訴人，或有無債務不履行之要件事實無關，故不予傳喚。又本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為有理由。爰判決如主文。

中 華 民 國 110 年 9 月 8 日
民事第九庭

審判長法 官 楊絮雲

法 官 張宇葭

法 官 郭顏毓

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

中 華 民 國 110 年 9 月 8 日

書記官 馬佳瑩